



TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

Địa chỉ : 111A Pasteur, P.Bến Nghé, Q.1, TP.Hồ Chí Minh – MST : 0301429113

ĐT: 028.38 222 059 – Fax : 028.38 290 500

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 – CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

QUÝ 3 NĂM 2020

(Giai đoạn 01/01/2020 đến 30/09/2020)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/09/2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2020	Tại ngày 01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.424.748.852.608	6.295.757.323.628
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	708.903.261.866	1.646.356.219.273
1. Tiền	111		426.374.486.148	753.445.720.981
2. Các khoản tương đương tiền	112		282.528.775.718	892.910.498.292
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		21.731.000.000	206.920.568.747
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	21.731.000.000	206.920.568.747
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.861.190.467.278	3.497.453.331.084
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	1.890.941.172.822	1.755.759.122.699
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	1.647.512.102.121	1.507.299.155.486
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.5	5.846.031.115	8.981.780.076
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.6	316.891.161.220	225.413.272.823
IV. Hàng tồn kho	140		686.941.613.986	809.962.097.262
1. Hàng tồn kho	141	4.7	686.941.613.986	809.962.097.262
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		145.982.509.478	135.065.107.262
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4.076.189.534	13.195.283.620
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		92.888.757.480	75.444.537.275
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	49.017.562.464	46.425.286.367
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.104.689.456.836	2.947.734.135.906
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		524.402.594.428	607.967.169.381
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	4.5	80.975.212.209	80.836.019.750
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	443.427.382.219	527.131.149.631
II. Tài sản cố định	220		463.066.310.555	301.877.657.545
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	215.209.094.476	216.011.015.240
Nguyên giá	222		366.774.258.419	359.712.751.451
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(151.565.163.943)	(143.701.736.211)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	247.857.216.079	85.866.642.305
Nguyên giá	228		275.188.898.319	115.581.822.826
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(27.331.682.240)	(29.715.180.521)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.11	150.903.201.872	154.127.422.421
1. Nguyên giá	231		164.819.931.539	163.066.561.673
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(13.916.729.667)	(8.939.139.252)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		477.444.886.823	453.140.955.932
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.8	477.444.886.823	453.140.955.932
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.2	1.460.159.872.320	1.399.256.523.817
1. Đầu tư vào công ty con	251		400.540.994.410	392.201.755.446
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		959.619.469.152	905.208.828.425
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		110.955.958.258	110.802.489.446
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(15.956.549.500)	(8.956.549.500)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		5.000.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		28.712.590.838	31.364.406.810
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		24.277.276.567	26.929.092.539
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.435.314.271	4.435.314.271
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		8.529.438.309.444	9.243.491.459.534

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/09/2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/09/2020	Tại ngày 01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		7.285.992.372.053	7.971.123.690.415
I. Nợ ngắn hạn	310		3.883.839.193.181	5.124.182.357.566
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	380.369.783.486	522.035.969.451
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	1.510.155.386.048	2.012.952.445.786
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	1.577.746.842	184.188.782
4. Phải trả người lao động	314		24.046.564.354	19.266.195.744
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	257.254.919.712	264.924.592.451
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		8.035.414.609	4.834.094.340
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.16	3.751.487.876	10.439.493.840
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.18	1.692.702.264.576	2.279.717.735.812
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.945.625.678	9.827.641.360
II. Nợ dài hạn	330		3.402.153.178.872	2.846.941.332.849
1. Phải trả người bán dài hạn	331	4.12	327.486.482.480	270.556.650.583
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	4.13	254.977.695.053	256.229.135.661
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.15	55.552.636.901	82.140.583.189
4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.17	56.220.629.328	50.454.679.108
5. Phải trả dài hạn khác	337	4.16	811.704.458.624	502.607.279.246
6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.18	1.896.211.276.486	1.679.443.887.793
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.19	-	5.509.117.269
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.20	1.243.445.937.391	1.272.367.769.119
I. Vốn chủ sở hữu	410		1.243.445.937.391	1.272.367.769.119
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		110.596.208.588	110.681.891.112
3. Cổ phiếu quỹ	415		(4.796.760.000)	(4.796.760.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		8.909.815.816	5.234.954.825
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		28.736.672.987	61.247.683.182
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		421.563.489	3.059.844.792
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		28.315.109.498	58.187.838.390
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		8.529.438.309.444	9.243.491.459.534



Trương Xuân Thương

Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2020



Phan Văn Vũ

Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức

Tổng Giám đốc

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 3/2020	Quý 3/2019	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.448.181.556.862	1.240.942.501.963	3.489.527.050.484	3.504.179.839.675
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		7.326.497.215	10.791.942.760	17.341.703.372	23.992.492.082
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	1.440.855.059.647	1.230.150.559.203	3.472.185.347.112	3.480.187.347.593
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.377.704.772.712	1.175.341.473.468	3.381.159.893.796	3.334.190.257.580
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		63.150.286.935	54.809.085.735	91.025.453.316	145.997.090.013
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	12.212.591.374	9.505.988.523	161.386.917.980	88.320.887.180
7. Chi phí tài chính	22	5.4	48.151.583.924	41.681.144.624	163.524.756.501	153.434.838.682
Trong đó, chi phí lãi vay	23		48.151.583.924	41.663.449.953	149.639.077.249	147.637.008.943
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	599.683.141	1.405.689.454	2.634.190.627	5.386.699.084
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	19.433.853.838	15.941.593.252	59.702.421.057	44.426.533.116
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.177.757.406	5.286.646.928	26.551.003.111	31.069.906.311
11. Thu nhập khác	31	5.7	2.196.598.265	713.593.754	8.214.381.859	2.043.566.247
12. Chi phí khác	32	5.8	164.094.186	905.219.633	6.450.275.472	2.522.363.002
13. Lợi nhuận khác	40		2.032.504.079	(191.625.879)	1.764.106.387	(478.796.755)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.210.261.485	5.095.021.049	28.315.109.498	30.591.109.556
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.210.261.485	5.095.021.049	28.315.109.498	30.591.109.556



Trương Xuân Thương
Người lập
TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2020



Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	28.315.109.498	30.591.109.556
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	27.045.232.706	22.658.013.060
Các khoản dự phòng	03	7.000.000.000	(6.313.535.858)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	2.242.320.339	1.359.185.373
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(123.554.201.056)	(84.715.647.862)
Chi phí lãi vay	06	149.639.077.249	147.637.008.943
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	08	90.687.538.736	111.216.133.212
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(271.159.899.102)	(764.139.170.308)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	138.761.879.680	65.808.815.549
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(547.195.785.681)	114.049.931.551
Tăng giảm chi phí trả trước	12	11.770.910.058	4.394.870.681
Tiền lãi vay đã trả	14	(143.840.608.620)	(166.109.810.669)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	603.027.185
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(9.311.589.000)	(18.382.277.172)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(730.287.553.929)	(652.558.479.971)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(24.868.331.964)	(128.660.924.718)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	15.600.000	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(23.000.000.000)	(110.865.585.164)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	206.357.033.893	354.253.077.645
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(59.947.713.812)	(140.109.775.453)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	37.304.540.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	77.053.397.021	145.628.401.888
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	212.914.525.138	120.245.194.198

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	(2.181.120.000)
1. Tiền thu từ đi vay	33	2.479.488.221.582	2.807.550.933.291
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.849.263.539.617)	(2.825.163.526.317)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(50.316.372.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(420.091.690.035)	(19.793.713.026)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM			
(50 = 20+30+40)	50	(937.464.718.826)	(552.106.998.799)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.646.356.219.273	1.195.515.043.549
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	11.761.419	54.415.284
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM			
(70 = 50+60+61)	70	708.903.261.866	643.462.460.034


 Trương Xuân Thương
 Người lập
 TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2020


 Phan Văn Vũ
 Kế toán trưởng


 Lê Hữu Việt Đức
 Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Xây dựng Số 1 - CTCP (dưới đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trước đây là Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – TNHH Một thành viên, tiền thân là một doanh nghiệp nhà nước. Ngày 01 tháng 11 năm 2016, Tổng Công ty đã cổ phần hóa chuyển thành công ty cổ phần có tên là Tổng Công ty Xây dựng Số 1 – CTCP theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301429113 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sau khi chuyển thành công ty cổ phần là 1.100.000.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Cổ đông	Tại ngày 30/09/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Vốn nhà nước	445.835.000.000	40,53	445.835.000.000	40,53
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	209.000.000.000	19,00	209.000.000.000	19,00
Công ty Cổ Phần Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	165.000.000.000	15,00	165.000.000.000	15,00
Công ty Cổ Phần Top American Việt Nam	121.000.000.000	11,00	121.000.000.000	11,00
Các cổ đông khác	159.165.000.000	14,47	159.165.000.000	14,47
Cộng	1.100.000.000.000	100	1.100.000.000.000	100

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty được đặt tại Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 là 479 (31/12/2019: 479).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Tổng Công ty là:

- Xây lắp, xây dựng và thi công lắp đặt thiết bị máy móc công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, bưu điện, nền móng, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, các công trình đường dây, trạm biến áp điện;
- Tư vấn xây dựng, đầu tư xây dựng, kinh doanh điện năng. Kinh doanh khai thác cảng biển, kinh doanh nhà;
- Dịch vụ cho thuê văn phòng, căn hộ;
- Mua bán vật tư;
- Thiết kế xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
- Kinh doanh bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tổng Công ty được tính từ thời điểm mua nguyên vật liệu để tham gia vào quy trình xây dựng đến khi công trình, hạng mục công trình hoàn thành.

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020, Tổng Công ty có các công ty con, liên doanh, liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	200/1/51, Đường Bình Lợi, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	Số 34-36 Đường số 2, Khu dân cư CityLand, Phường 5, Quận Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	Số 939A Xa lộ Hà Nội, Khu phố Bình Dương, Phường Long Bình Tân, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	61,87%
Công ty TNHH BT Đức sẵn VINA-PSMC	Lô 1699, Cụm Công Nghiệp Long Định, Huyện Cần Đước, Tỉnh Long An	70,00%
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Tầng 2, Tòa nhà Lexington, 67 Mai Chí Thọ, Phường An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh	51,00%
Công ty liên doanh, liên kết:		
Công ty CP Thủy điện Đắk r'ít	88 Lê Duẩn, Phường Nghĩa Tân, Thị xã Gia Nghĩa, Tỉnh Đắk Nông	40,07%
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	Số 491 A2 Đường Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	40,80%
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	Đường 1A KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	40,92%
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Lầu 5, Số nhà 35, Đường Hai Bà Trưng, Phường Lê Hồng Phong, TP. Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	22,38%
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	168/38C Đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	20,40%
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	Số 111A Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	34,00%
Công ty CP Chương Dương	328 Võ Văn Kiệt, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	23,77%
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cừu Long	Số 351 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	21,89%
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	Km 7 Phạm Văn Đồng, Phường Hòa Nghĩa, Quận Dương Kinh, TP. Hải Phòng	40,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các đơn vị trực thuộc tính đến 30 tháng 09 năm 2020 gồm:

Tên	Địa chỉ
Văn phòng Tổng Công ty	111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội	Số 45, Ngõ 61, Ngách 17, Phố Phùng Chí Kiên, Phường Nghĩa Đô, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam
Chi nhánh Tổng Công ty xây dựng số 1 – CTCP tại Miền Trung	100 Hồ Tùng Mậu, Phường Hòa Minh, Quận Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng, Việt Nam

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**3.1. Ngoại tệ**

- Tỷ giá áp dụng trong kế toán là tỷ giá của ngân hàng giao dịch;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ;
- Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ;
- Các loại tỷ giá áp dụng trong giao dịch khác là tỷ giá bán ngoại tệ.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong quá trình thanh toán được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Số dư các khoản mục tiền, nợ phải thu, nợ phải trả có gốc ngoại tệ, ngoại trừ số dư các khoản trả trước cho người bán bằng ngoại tệ, số dư chi phí trả trước bằng ngoại tệ và số dư doanh thu nhận trước bằng ngoại tệ, được chuyển đổi sang đồng tiền hạch toán theo tỷ giá hối đoái vào ngày lập bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ sau khi bù trừ tăng giảm được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.2. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tổng hợp yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 09 năm 2020 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2020. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

3.4. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm các khoản như các khoản tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất đó được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Các khoản cho vay được ghi nhận theo giá gốc.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Tổng Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên kết khi Tổng Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư mà không có thỏa thuận khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty liên doanh khi Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

Các khoản đầu tư khác được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư khác

Đối với các khoản đầu tư khác

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp, đối với các khoản đầu tư khác không phải là đầu tư chứng khoán niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán trong nước và không phải là chứng khoán tự do mua bán trên thị trường, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác được trích lập khi có cơ sở cho thấy có giá trị suy giảm so với giá trị đầu tư của doanh nghiệp với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính nhưng tối đa bằng giá trị đầu tư thực tế đang hạch toán trên sổ kế toán

3.5. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với mức quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp để bảo đảm phản ánh giá trị các khoản nợ phải thu không cao hơn giá trị có thể thu hồi được.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng địa điểm hiện tại và điều kiện của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Chi phí các công trình dở dang: Chi phí nguyên vật liệu, các chi phí phải trả cho các nhà thầu xây dựng, chi phí nhân công trực tiếp và các chi phí sản xuất chung có liên quan. Các chi phí này được tập hợp theo từng công trình, hạng mục công trình.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính tổng hợp, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được với mức trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2019 của Bộ Tài chính để bảo đảm phản ánh giá trị hàng tồn kho không cao hơn giá thị trường.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho.

Nguyên liệu, vật liệu và công cụ dụng cụ dự trữ để sử dụng cho mục đích sản xuất ra sản phẩm không được lập dự phòng nếu sản phẩm do chúng góp phần cấu tạo nên sẽ được bán bằng hoặc cao hơn giá thành sản xuất của sản phẩm.

3.7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	20 – 25 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 – 08 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 – 08 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05 năm
▪ Khác	05 năm

3.8. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế bao gồm:

- Giá trị quyền sử dụng diện tích đất tại số 51 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam trong 50 năm. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất.
- Giá trị quyền sử dụng đất tại Phú Mỹ, đây là quyền sử dụng đất vô thời hạn nên không trích khấu hao.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

3.9. Cho thuê tài sản

Cho thuê hoạt động

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán theo cách phân loại tài sản của Tổng Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

3.10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

- | | |
|--------------------------|--------|
| ▪ Nhà cửa, vật kiến trúc | 25 năm |
| ▪ Quyền sử dụng đất | 25 năm |

Khi thanh lý hoặc bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSDT) hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp sau:

- BĐSĐT chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;
- BĐSĐT chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán;
- Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động;
- Hàng tồn kho chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;
- Bất động sản xây dựng chuyển thành BĐSĐT khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư (trong giai đoạn xây dựng phải kế toán theo Chuẩn mực kế toán – Tài sản cố định hữu hình.)

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa BĐSĐT với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính tổng hợp.

3.11. Chi phí xây dựng dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.12. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tắc và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.13. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.14. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.15. Dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng phải trả được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Tổng Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

3.16. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

3.17. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định và được Đại hội cổ đông thông qua.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo quy định của pháp luật Việt Nam.

3.18. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Đối với việc ghi nhận doanh thu bất động sản, doanh thu được hạch toán khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau đây:

- Bất động sản đã hoàn thành và bàn giao cho người mua;
- Tổng Công ty chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày tại mục 3.19 dưới đây.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền nhận khoản lãi.

3.19. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.21. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn và lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái.

3.22. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí hoa hồng bán hàng, chi phí vận chuyển....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua; chi phí bằng tiền khác.

3.23. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Tổng Công ty cung cấp chịu thuế suất như sau:

- Bán và cho thuê nhà ở xã hội: 5%;
- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Không chịu thuế;
- Các hàng hóa và dịch vụ khác: 10%.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính tổng hợp có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.24. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Tiền mặt	14.047.511.864	3.078.208.030
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	412.326.974.284	750.367.512.951
Các khoản tương đương tiền	282.528.775.718	892.910.498.292
Cộng	708.903.261.866	1.646.356.219.273

Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 3 tháng với lãi suất từ 4%/năm đến 4,7%/năm. Trong đó, các khoản tiền gửi với số tiền là 1.600.000.000 VND đã được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam – Xem thêm mục 4.18.

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn còn lại từ 6 tháng đến 12 tháng kể từ thời điểm 30/09/2020 với lãi suất từ 5,1%/năm đến 6,4%/năm.

Các khoản tiền gửi ngân hàng có giá trị là 3.000.000.000 VND đã được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Xem thêm mục 4.18.

Đầu tư tài chính dài hạn được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2020				Tại ngày 01/01/2020			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con:								
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	1.785.003	24.341.502.440	[**]	-	1.785.003	24.341.502.440	[**]	-
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	4.871.200	50.482.837.694	[**]	-	4.871.200	51.068.598.730	[**]	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Cầu Đồng Nai	24.592.788	245.927.880.679	[**]	-	24.592.788	245.927.880.679	[**]	-
Công ty TNHH BT Đúc Sẵn VINA – PSMC	-	30.063.773.597	[**]	1.768.632.601	-	30.063.773.597	[**]	-
Công ty CP ĐT XD Số 1 Mê Kông	4.972.500	49.725.000.000	[**]	-	4.080.000	40.800.000.000	[**]	-
Cộng	36.221.491	400.540.994.410		1.768.632.601	35.328.991	392.201.755.446		-

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/09/2020				Tại ngày 01/01/2020			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết:								
Công ty CP Thủy điện Đăk'rít	40.069.660	474.877.044.656	[**]	-	40.069.660	474.877.044.656	[**]	-
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	1.841.282	4.234.948.600	6.260.358.800	920.641.000	1.841.282	4.234.948.600	4.971.461.400	920.641.000
Công ty CP Xây dựng & Khai thác VLXD Miền Trung (*)	373.500	3.735.000.000	[**]	3.735.000.000	373.500	-	[**]	-
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Vật Tư (C&T)	-	-	-	-	3.621.850	9.054.625.000	14.487.400.000	3.259.665.000
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Tổng (*)	204.000	2.040.000.000	[**]	2.040.000.000	204.000	-	[**]	-
Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	5.100.000	64.068.750.000	[**]	-	5.100.000	64.068.750.000	[**]	-
Công ty CP Chương Dương (**)	5.226.687	24.888.990.000	133.803.187.200	-	3.733.348	24.888.990.000	62.720.246.400	-
Công ty CP Xây dựng & KD Nhà Cửu Long	437.717	5.374.735.896	[**]	-	437.717	5.374.735.896	[**]	-
Công ty CP ĐT Đường Ven Biển Hải Phòng	36.000.000	360.000.000.000	[**]	-	30.993.671	309.936.705.000	[**]	-
Công ty CP Xây dựng Số 1 Việt Hưng (*)	2.040.000	20.400.000.000	[**]	6.229.378.197	2.040.000	12.773.029.273	[**]	3.696.713.992
Cộng	91.292.846	959.619.469.152		12.925.019.197	88.415.028	905.208.828.425		7.877.019.992

(*) Theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 06 năm 2020 của Bộ Xây dựng xác định lại giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa thì khoản đầu tư này được đánh giá lại có giá trị bằng giá trị sổ sách.

(**) Trong 09 tháng đầu năm 2020, Tổng Công ty được nhận thêm 1.493.339 cổ phiếu thưởng của Công ty CP Chương Dương.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/09/2020				Tại ngày 01/01/2020			
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị ghi sổ sau khi XĐGTDN	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác:								
Công ty TNHH ĐT BT Cam Lộ Túy Loan	-	71.566.695.406	[**]	-	-	70.607.276.594	[**]	-
Công ty CP XD & SXVL Xây Dựng(*)	1.206.093	12.765.320.498	[**]	-	1.148.660	12.765.320.498	[**]	-
Công ty CP XD Số Một Việt Hòa	180.000	2.141.408.839	[**]	1.262.897.702	180.000	2.141.408.839	[**]	1.079.529.508
Công ty CP XD Số 14	1.611.900	25.288.483.515	[**]	-	1.611.900	25.288.483.515	[**]	-
Cộng	2.997.993	110.995.958.258		1.262.897.702	2.940.560	110.802.489.446		1.079.529.508

Đối với các khoản đầu tư vào các công ty có giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán, Tổng Công ty đã xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty này trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu mà Tổng Công ty đang nắm giữ.

[**] Đối với các khoản đầu tư của các công ty còn lại, tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý vào các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính tổng hợp do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(*) Trong 9 tháng đầu năm 2020 Tổng Công ty nhận được thêm 57.433 cổ phiếu chia bằng cổ tức năm 2019 của Công ty CP XD & SXVL Xây Dựng

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Tổng Công ty Xây Dựng Số 1 - CTCP mua Trái Phiếu Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam phát hành ra công chúng năm 2020 đáo hạn năm 2030 mã số CTG2020T2/01-5745 với số lượng 50.000 trái phiếu. Lãi suất áp dụng là lãi suất thả nổi và bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 1,0%/ năm. Đáo hạn vào ngày 30 tháng 07 năm 2030

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu từ bên liên quan – Xem thêm mục 6	410.098.074.585	255.754.752.777
Phải thu từ khách hàng:		
Ban Quản Lý Đầu Tư Xây Dựng các Công trình thuộc Sở Y Tế TP.HCM	509.405.674.185	509.405.674.185
Công ty CP Xây Dựng và Quản Lý Dự Án Số 1	207.094.089.241	116.666.698.159
Công ty TNHH JGC Việt Nam	-	55.913.400.351
Công ty TNHH Citybuilders (Vietnam)	45.048.436.640	45.048.436.640
Ban Quản Lý dự án Xây dựng Trụ Sở Công An TP.HCM (Ban QLDA 268)	14.266.374.882	107.649.182.204
Các khách hàng khác	705.028.523.289	665.320.978.383
Cộng	1.890.941.172.822	1.755.759.122.699

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Trả trước cho người bán là các bên liên quan – Xem thêm mục 6	360.887.897.792	589.007.869.040
Trả trước cho người bán:		
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	348.931.553.588	318.332.212.871
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Lương Tài	200.391.310.457	190.282.468.391
Công ty TNHH Xây Dựng Dân Dụng và Công Nghiệp Nam Việt	74.021.501.605	
Công ty TNHH Thuận Phú	247.722.968.000	
Công ty Cổ Phần VNDECO	-	34.741.312.761
Các nhà cung cấp khác	415.556.870.679	374.935.292.423
Cộng	1.647.512.102.121	1.507.299.155.486

4.5. Phải thu về cho vay

Là khoản cho các bên liên quan vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	5.846.031.115	8.981.780.076
Phải thu về cho vay dài hạn	80.975.212.209	80.836.019.750
Cộng – Xem thêm mục 6	86.821.243.324	89.817.799.826

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Là khoản cho Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng và Công ty CP Chương Dương vay, thời hạn cho vay 15 năm với lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0,6% trừ khoản giảm trừ 0,1% và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0,2%/năm với số dư đến ngày 30 tháng 09 năm 2020 là 3.731.037,53 USD tương đương với 86.933.174.449 VND (Tại 01/01/2020 là 3.866.457,16 USD tương đương với 89.817.799.826 VND).

4.6. Phải thu khác

	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
	Giá trị	Giá trị
Ngắn hạn:		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	76.934.638.275	55.892.465.648
Tạm ứng chi phí hoạt động	77.269.249.478	67.300.348.672
Tạm ứng chi phí thi công	55.000.000.000	55.000.000.000
Phải thu chi phí bảo trì dự án Cầu Đồng Nai	64.876.473.644	-
Các khoản phải thu khác	42.810.799.823	47.220.458.503
Cộng	316.891.161.220	225.413.272.823
Trong đó: Phải thu từ bên liên quan – Xem thêm mục 6	145.088.064.274	60.443.824.154
Dài hạn:		
Phải thu liên quan đến dự án Cầu Đồng Nai	425.072.165.343	501.101.449.229
Ký quỹ, ký cược dài hạn	213.638.400	12.048.067.750
Phải thu phí quản lý vay ADB	1.771.832.692	1.912.197.196
Phải thu khác	16.369.745.784	12.069.435.456
Cộng	443.427.382.219	527.131.149.631
Trong đó: Phải thu từ bên liên quan – Xem thêm mục 6	438.877.866.472	515.047.514.862

4.7. Hàng tồn kho

	Tại ngày 30/09/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	12.999.095.668	-	30.610.968.825	-
Công cụ, dụng cụ	353.245.944	-	361.578.736	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	604.060.084.608	-	707.029.056.777	-
Hàng hóa bất động sản	68.721.108.556	-	71.788.174.383	-
Hàng hóa	808.079.210	-	172.318.541	-
Cộng	686.941.613.986	-	809.962.097.262	-

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Trong đó, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đến ngày 30/09/2020 là chi phí có liên quan đến các công trình xây dựng dở dang được chi tiết theo công trình như sau:

	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Công trình Bệnh viện Nhi Đồng Tp. Hồ Chí Minh	311.644.061.902	311.358.238.011
Công trình Khu Thương Mại - khách sạn - căn hộ Tropicana Nha Trang	145.470.573.195	145.166.266.836
Công trình đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi gói A1	57.164.245.823	56.328.241.409
Công trình nhà máy nhiệt điện Duyên Hải 3		47.988.450.999
Công trình CW3A, CW4A hầm chui cầu rào đến Hải Nam	5.338.139.701	62.097.430.179
Công trình nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn	-	6.108.642.848
Công trình Đường ven biển TP Hải Phòng-Cầu Văn Úc XL3	28.910.467.230	
Công trình Cải tạo HT thoát nước Hàng Bàng - gói K	6.771.232.310	7.880.110.295
Các công trình khác	48.761.364.447	70.101.676.200
Cộng	604.060.084.608	707.029.056.777

4.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Mua sắm tài sản cố định	219.288.500	596.467.500
Xây dựng cơ bản dở dang	477.225.598.323	446.544.488.432
Cộng	477.444.886.823	453.140.955.932

Chi tiết xây dựng cơ bản dở dang đến ngày 30/09/2020 là chi phí liên quan đến các dự án sau:

	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Dự án Khu dân cư Hạnh Phúc	452.888.384.694	410.180.046.755
Dự án Cao ốc Sailing Tower	1.816.910.808	14.946.547.405
Dự án tuyến đường bộ ven biển Hải Phòng - Thái Bình - PPP	14.946.547.405	6.495.185.615
Dự án Nối QL1-QL51-QL1K - cầu An Hảo	4.934.493.270	1.878.823.768
Các dự án khác	2.639.262.146	13.043.884.889
Cộng	477.225.598.323	46.544.488.432

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2020	299.004.068.520	34.891.843.402	19.882.026.145	4.735.404.293	1.199.409.091	359.712.751.451
Mua trong năm	-	42.480.000	-	-	-	42.480.000
Tăng từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	6.095.629.000	-	6.095.629.000
Tăng do đánh giá lại (*)	10.215.098.358	-	-	-	-	10.215.098.358
Thanh lý, giảm khác	-	1.249.435.000	6.390.915.095	1.651.350.295	-	9.291.700.390
Tại ngày 30/09/2020	309.219.166.878	33.684.888.402	13.491.111.050	9.179.682.998	1.199.409.091	366.774.258.419
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2020	108.243.750.967	11.988.410.141	18.302.200.459	4.530.061.671	637.312.973	143.701.736.211
Khấu hao trong năm	10.395.382.212	3.929.252.389	980.359.026	1.588.138.070	122.983.113	17.016.114.810
Khấu hao chuyển về các CN	-	-	135.848.862	-	-	135.848.862
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, giảm khác	-	1.249.435.000	6.387.750.645	1.651.350.295	-	9.288.535.940
Tại ngày 30/09/2020	118.639.133.179	14.668.227.530	13.030.657.702	4.466.849.446	760.296.086	151.565.163.943
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2020	190.760.317.553	22.903.433.261	1.579.825.686	205.342.622	562.096.118	216.011.015.240
Tại ngày 30/09/2020	190.580.033.699	19.016.660.872	460.453.348	4.712.833.552	439.113.005	215.209.094.476

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

(*) Là khoản điều chỉnh theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 06 năm 2020 của Bộ Xây dựng xác định lại giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.

4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2020	108.280.245.926	7.301.576.900	115.581.822.826
Mua trong năm	260.758.000	772.662.500	1.033.420.500
Tăng do đánh giá lại (*)	165.875.231.893		165.875.231.893
Thanh lý, nhượng bán		7.301.576.900	7.301.576.900
Tại ngày 30/09/2020	274.416.235.819	772.662.500	275.188.898.319
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2020	22.413.603.621	7.301.576.900	29.715.180.521
Khấu hao trong năm	4.750.501.410	167.577.209	4.918.078.619
Thanh lý, nhượng bán		7.301.576.900	7.301.576.900
Tại ngày 30/09/2020	27.164.105.031	167.577.209	27.331.682.240
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2020	85.866.642.305	0	85.866.642.305
Tại ngày 30/09/2020	247.252.130.788	605.085.291	247.857.216.079

(*) Là khoản điều chỉnh theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 06 năm 2020 của Bộ Xây dựng xác định lại giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
<u>Bất động sản đầu tư cho thuê:</u>				
Nguyên giá:				
Nhà và quyền sử dụng đất	164.819.931.539	2.933.557.058	1.180.187.192	163.066.561.673
Cộng	164.819.931.539	2.933.557.058	1.180.187.192	163.066.561.673
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Nhà và quyền sử dụng đất	13.916.729.667	4.977.590.415	-	8.939.139.252
Cộng	13.916.729.667	4.977.590.415	-	8.939.139.252
Giá trị còn lại:				
Nhà và quyền sử dụng đất	150.903.201.872			154.127.422.421
Cộng	150.903.201.872			154.127.422.421

Tại ngày báo cáo, Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính tổng hợp kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020 do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.12. Phải trả người bán**

	Tại ngày 30/09/2020 VND		Tại ngày 01/01/2020 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 6	5.120.921.080	5.120.921.080	17.308.487.127	17.308.487.127
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Xây Dựng Phúc Khang	58.940.467.666	58.940.467.666	44.166.194.678	44.166.194.678
Công ty TNHH Một Thành Viên Trí Nhân	3.464.329.828	3.464.329.828	39.791.586.595	39.791.586.595
Trung Tâm Kinh Doanh VNPT Thành phố Hồ Chí Minh - Chi Nhánh Tổng Công Ty Dịch Vụ Viễn Thông	24.284.344.242	24.284.344.242	27.284.344.242	27.284.344.242
Công ty Cổ Phần Thanh Lê Landscape	18.176.154.715	18.176.154.715	18.176.154.715	18.176.154.715
Công Ty TNHH Kiến Trúc Xây Dựng TM Việt Tuấn	76.173.562	76.173.562	15.595.804.879	15.595.804.879
Công Ty Cổ Phần Sông Hồng	4.784.928	4.784.928	3.446.953.653	3.446.953.653
Công ty CP Đạt Phương	17.335.291.434	17.335.291.434	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	252.967.316.031	252.967.316.031	356.266.443.562	356.266.443.562
Cộng	380.369.783.486	380.369.783.486	522.035.969.451	522.035.969.451
Dài hạn:				
Phải trả cho các bên liên quan – Xem thêm mục 6	113.778.041.551	113.778.041.551	86.848.677.540	86.848.677.540
Phải trả cho người bán:				
Công ty CP Cơ Điện Lạnh Nam Thịnh	13.253.401.525	13.253.401.525	13.253.401.525	13.253.401.525
Công ty TNHH Xây Dựng Phúc Khang	16.458.231.705	16.458.231.705	15.291.772.021	15.291.772.021
Công ty TNHH Kiến Trúc Xây Dựng TM Việt Tuấn	23.464.319.961	23.464.319.961	16.906.037.563	16.906.037.563
Phải trả cho các đối tượng khác	160.532.487.738	160.532.487.738	138.256.761.934	138.256.761.934
Cộng	327.486.482.480	327.486.482.480	270.556.650.583	270.556.650.583

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.13. Người mua trả tiền trước**

	Tại ngày 30/09/2020		Tại ngày 01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn:				
Trả tiền trước từ các bên liên quan – Xem thêm mục 6	-	-	635.641.210	635.641.210
Người mua trả tiền trước:				
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Tỉnh Bình Dương	469.018.672.000	469.018.672.000	582.439.798.000	582.439.798.000
Ban Quản Lý Dự Án Đầu Tư Xây Dựng Công Trình Dân Dụng và Công Nghiệp Tỉnh Tiền Giang	410.117.927.000	410.117.927.000	570.800.000.000	570.800.000.000
Sở Y Tế Tỉnh Trà Vinh	335.580.382.000	335.580.382.000	517.275.490.800	517.275.490.800
Công Ty TNHH Miền Nhiệt Đới Nha Trang	140.577.581.792	140.577.581.792	140.577.581.792	140.577.581.792
Các đối tượng khác	154.860.823.256	154.860.823.256	201.223.933.984	201.223.933.984
Cộng	1.510.155.386.048	1.510.155.386.048	2.012.952.445.786	2.012.952.445.786
Dài hạn:				
Trả tiền trước từ các bên liên quan – Xem thêm mục 6	-	-	-	-
Người mua trả tiền trước:				
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Hạnh Phúc	220.718.858.053	220.718.858.053	221.039.615.661	221.039.615.661
Các khách hàng mua căn hộ tại chung cư Felix Homes	34.258.837.000	34.258.837.000	35.189.520.000	35.189.520.000
Cộng	254.977.695.053	254.977.695.053	256.229.135.661	256.229.135.661

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.14. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	Tại ngày 30/09/2020
	VND	VND	VND	VND
1. Thuế GTGT hàng bán nội địa	(42.367.854.772)	352.086.959.163	353.375.121.065	(43.656.016.674)
* Thuế phát sinh	48.550.706	351.990.866.290	48.719.216.063	1.390.685.517
* Thuế được khấu trừ	-	58.583.752	301.988.099.168	-
* Thuế đầu ra vắng lai ngoại tỉnh	(42.416.405.478)	37.509.121	2.667.805.834	(45.046.702.191)
2. Thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.777.831.825)	-	-	(3.777.831.825)
* Thuế tạm nộp	(3.777.831.825)	-	-	(3.777.831.825)
3. Thuế thu nhập cá nhân	(39.720.907)	5.218.829.974	5.129.386.109	49.722.958
* Thuế thu nhập cá nhân phải nộp	135.638.076	5.180.809.358	5.129.386.109	187.061.325
* Thuế thu nhập cá nhân phải thu	(175.358.983)	38.020.616	-	(137.338.367)
4. Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
5. Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
6. Phí lệ phí các khoản khác	(55.690.081)	1.000.000	1.000.000	(55.690.081)
Cộng	(46.241.097.585)	357.309.789.137	358.508.507.174	(47.439.815.622)
Chi tiết như sau:				
Các loại thuế còn phải thu nhà nước	(46.425.286.367)			(49.017.562.464)
Thuế phải nộp Ngân sách	184.188.782			1.577.746.842
Cộng	(46.241.097.585)			(47.439.815.622)

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

4.15. Chi phí phải trả

	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Trích trước chi phí lãi vay	24.782.403.303	5.908.325.049
Trích trước chi phí các công trình	232.472.516.409	259.016.267.402
Cộng	257.254.919.712	264.924.592.451
Dài hạn:		
Trích trước chi phí quyền sử dụng đất Block B, C, D – Khu dân cư Hạnh Phúc	55.552.636.901	82.140.583.189

4.16. Phải trả khác

	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:		
Kinh phí công đoàn	676.946.984	754.818.895
BHXH, BHYT, BHTN	356.508.267	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.718.032.625	9.684.674.945
Cộng	3.751.487.876	10.439.493.840
Trong đó: Phải trả khác từ bên liên quan – Xem thêm mục 6	107.410.177	107.410.177
Dài hạn:		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	31.075.416.675	23.777.706.629
Phải trả cổ phần hóa	198.548.671.729	20.995.329.266
Nộp NSNN chi phí QSD đất Block C DA KDC Hạnh Phúc	26.587.946.288	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	555.492.423.932	457.834.243.351
Cộng	811.704.458.624	502.607.279.246
Trong đó: Phải trả khác từ bên liên quan – Xem thêm mục 6	552.307.695.817	434.249.515.236

4.17. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Là doanh thu nhận trước tiền cho thuê mặt bằng tại Sailling Tower

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.18. Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Ngắn hạn:				
Ngân hàng Đầu tư & Phát Triển Tp.HCM	80.961.818.460	226.887.508.403	1.012.619.688.831	866.693.998.888
Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Tp.HCM	9.639.064.632	14.320.909.529	4.681.844.897	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	822.665.468.277	1.117.037.018.703	954.854.402.686	660.482.852.260
Ngân hàng TMCP Công Thương VN	516.699.533.895	731.843.715.356	599.358.882.102	384.214.700.641
Ngân hàng VCB Bến Thành Tp.HCM	82.699.069.591	82.699.069.591	23.476.422.742	23.476.422.742
Công ty TNHH MTV HINOKIYA TWGROUP	134.000.000.000			134.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	39.337.309.721	100.221.101.735	268.833.553.295	207.949.761.281
Vay đối tượng khác	6.700.000.000	3.800.000.000		2.900.000.000
Cộng	1.692.702.264.576	2.276.809.323.317	2.863.824.794.553	2.279.717.735.812
Dài hạn				
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	177.907.580.747		85.559.876.600	263.467.457.347
Ngân hàng TMCP Công thương VN	64.417.111.885			64.417.111.885
Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB)	1.353.886.583.854	2.327.265.293		1.351.559.318.561
Trái phiếu phát hành	300.000.000.000	300.000.000.000		-
Cộng	1.896.211.276.486	302.327.265.293	85.559.876.600	1.679.443.887.793
Tổng cộng	3.588.913.541.062	2.579.136.588.610	2.949.384.671.153	3.959.161.623.605

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tất cả các khoản vay và nợ thuê tài chính nằm trong khả năng trả nợ của Tổng Công ty và không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng được thế chấp bằng:

- Các khoản tương đương tiền với giá trị 1.600.000.000 VND – Xem thêm mục 4.1.
- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 3.000.000.000 VND – Xem thêm mục 4.2.
- Quyền đòi nợ phát sinh trong tương lai từ các dự án của Tổng Công ty.

Các khoản vay ngắn hạn ngân hàng này chịu lãi suất từ 6,2%/năm đến 8,6%/năm.

Vay dài hạn ngân hàng là các khoản vay có thời hạn từ 2 năm đến 25 năm chịu lãi suất từ 7,2%/năm đến 11,7%/năm. Các khoản vay này được thế chấp bằng các tài sản:

- Quyền thu phí tại Trạm thu phí Cầu Đồng Nai và các quyền tài sản khác theo quy định trong Hợp đồng xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (B.O.T) số 22/HĐ.BOT - CĐBVN ngày 16/05/2008 và các phụ lục sửa đổi bổ sung giá trị 2.435.214.850.000 VND theo chứng thư định giá số 06/CTTĐG ngày 12/12/2017 của Công ty TNHH kiểm toán AASCN.

Vay dài hạn Ngân hàng Phát triển Việt Nam (Vay ADB) là khoản vay được Bộ Tài Chính ủy quyền cho Ngân hàng Phát triển Việt Nam cho Tổng Công ty vay lại theo hiệp định vay số 3240 – VIE và 3242 – VIE (SF) mục đích sử dụng cho các dự án, công trình xây dựng của Tổng Công ty với tổng số dư đến thời điểm 30/09/2020 là 1.367.618.698.01 VND (tương đương 58.696.081,46 USD), thời hạn vay là 25 năm. Khoản vay chịu lãi suất LIBOR 6 tháng bằng đồng USD cộng biên độ lãi suất 0,6% trừ khoản giảm trừ 0,1% và phí bảo hiểm kỳ hạn là 0,2%/năm.

Khoản vay ADB được thế chấp như sau:

- Máy móc thiết bị của Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng – Xem thêm mục 4.31.
- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với bất động sản là Khu Thương mại dịch vụ gồm tầng 1, tầng 2 Tòa nhà chung cư Lô B (Cao ốc Central Garden) của Công ty Cổ phần Chương Dương – Xem thêm mục 4.31.
- Quyền thu phí hoàn vốn của dự án BOT cầu Đồng Nai – Xem thêm mục 4.31.

Tại thời điểm 30/09/2020 Tổng Công ty chưa ký hợp đồng thế chấp vì Tổng Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý để ký lại phụ lục hợp đồng BOT cầu Đồng Nai.

Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội, chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh (SHB.HCM) có kỳ hạn 3 năm. lãi trái phiếu được trả 3 tháng 1 lần. nợ gốc được trả một lần vào ngày 22/11/2022. Lãi suất trái phiếu năm thứ nhất là 11,5%/ năm. năm thứ hai và năm thứ 3 là lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng trả sau của Ngân hàng SHB.HCM cộng với biên độ 4,4%. Tài sản bảo đảm từ quyền quản lý vận hành, kinh doanh khai thác và các khoản thu. lợi tức thu được từ dịch vụ cho thuê văn các tầng và 3 tầng hầm tại Cao ốc Sailing tọa lạc tại địa chỉ 51 Nguyễn Thị Minh Khai Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh.

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.19. Dự phòng phải trả dài hạn**

	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Công trình Nhà máy lọc hóa dầu Nghi Sơn	-	5.509.117.269
Cộng	-	5.509.117.269

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.20. Vốn chủ sở hữu****4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2019	1.100.000.000.000	110.681.891.112	(2.615.640.000)	1.526.170.000	61.813.080.421	1.271.405.501.533
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	58.187.838.390	58.187.838.390
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3.708.784.825	(3.708.784.825)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(11.118.130.804)	(11.118.130.804)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	(43.926.320.000)	(43.926.320.000)
Tặng khác	-	-	(2.181.120.000)	-	-	(2.181.120.000)
Tại ngày 01/01/2020	1.100.000.000.000	110.681.891.112	(4.796.760.000)	5.234.954.825	61.247.683.182	1.272.367.769.119
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	28.315.109.498	19.104.848.013
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3.674.860.991	(3.674.860.991)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(6.706.646.702)	(6.706.646.702)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	50.444.612.000	(50.444.612.000)
Điều chỉnh khác (*)	-	(85.682.524)	-	-	-	(85.682.524)
Tại ngày 30/09/2020	1.100.000.000.000	110.596.208.588	(4.796.760.000)	8.909.815.816	28.736.672.987	1.243.445.937.391

(*) là khoản điều chỉnh theo Quyết định số 792/QĐ-BXD ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Bộ Xây dựng về xác định vốn Nhà nước tại thời điểm bàn giao 31.10.2016 từ Công ty Mẹ - Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 sang Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1-CTCP

Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2020 của Tổng Công ty đã bao gồm các điều chỉnh có liên quan đến việc quyết toán giá trị phần vốn nhà nước tại thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần của Công ty mẹ - Tổng Công ty tại ngày 01.11.2016 theo Quyết định số 792/QĐ-BDX ngày 15 tháng 06 năm 2020 của Bộ Xây dựng.

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Vốn góp của nhà nước	445.835.000.000	445.835.000.000
Vốn góp của cổ đông chiến lược	495.000.000.000	495.000.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	159.165.000.000	159.165.000.000
Cộng	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000

4.20.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu:		
Vốn góp đầu năm	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000
Vốn góp cuối năm	1.100.000.000.000	1.100.000.000.000

4.20.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/09/2020	Tại ngày 01/01/2020
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	110.000.000	110.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	110.000.000	110.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại (cổ phiếu quỹ)	337.800	337.800
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	109.662.200	109.662.200

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

4.20.5. Cổ tức

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Cổ tức đã trả trên mỗi cổ phần của cổ phiếu phổ thông	-	401

4.20.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2020	5.234.954.825
Tăng trong năm	3.674.860.991
Tại ngày 30/09/2020	8.909.815.816

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Doanh thu thuần:		
Doanh thu bán hàng hóa	699.876.822.100	747.518.261.360
Doanh thu xây dựng	2.662.756.666.201	2.555.480.444.084
Doanh thu cung cấp dịch vụ	107.050.598.781	108.071.139.463
Doanh thu kinh doanh bất động sản	2.501.260.030	69.117.502.686
Cộng	<u>3.472.185.347.112</u>	<u>3.480.187.347.593</u>

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan – Xem thêm mục 6

Các công ty con	279.715.432.230	321.398.599.635
Các công ty liên kết	117.998.266.764	215.239.420.776
Cộng	<u>397.713.698.994</u>	<u>536.638.020.411</u>

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Giá vốn bán hàng hóa	680.694.117.019	726.219.324.834
Giá vốn xây dựng	2.653.900.428.495	2.505.265.641.182
Giá vốn cung cấp dịch vụ	48.890.496.279	42.626.622.337
Giá vốn kinh doanh bất động sản	(2.325.147.997)	60.078.669.227
Cộng	<u>3.381.159.893.796</u>	<u>3.334.190.257.580</u>

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	23.654.086.054	12.484.133.949
Cổ tức, lợi nhuận được chia	73.297.494.964	71.628.486.728
Lãi do bán chứng khoán	28.249.915.000	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	19.560.871.322	4.208.266.503
Chênh lệch tỷ giá thực hiện trong kỳ	14.354.232	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.650.196.408	-
Lãi thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	14.960.000.000	=
Cộng	<u>161.386.917.980</u>	<u>88.320.887.180</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.4. Chi phí tài chính

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Lãi tiền vay	127.562.128.929	147.637.008.943
Lãi trái phiếu	22.076.948.320	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá dp đánh giá lại	3.926.333.342	5.780.135.068
Dự phòng giảm giá chứng khoán	7.000.000.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.959.345.910	-
Chi phí tài chính khác	-	17.694.671
Cộng	163.524.756.501	153.434.838.682

5.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí hoa hồng môi giới	392.207.334	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	2.148.787.788
Chi phí bằng tiền khác	2.241.983.293	3.237.911.296
Cộng	2.634.190.627	5.386.699.084

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí lương nhân viên quản lý	37.979.623.724	22.772.604.874
Chi phí vật liệu quản lý	680.575.623	851.295.083
Chi phí đồ dùng văn phòng	647.108.763	463.070.983
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.608.458.154	1.398.210.907
Chi phí thuê, phí, lệ phí	180.054.801	107.238.516
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.974.017.947	3.698.629.910
Chi phí bằng tiền khác	14.632.582.045	15.135.482.843
Cộng	59.702.421.057	44.426.533.116

5.7. Thu nhập khác

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền bồi thường nhận được	7.671.770.914	-
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	358.181.818	1.071.140.263
Thu nhập khác	201.660.776	972.425.984
Cộng	8.214.381.859	2.043.566.247

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.8. Chi phí khác**

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi phí thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	3.164.450	-
Các khoản bị phạt	45.384.000	80.000.000
Chi phí dự án An Hạ và trung tâm hành chính tỉnh Trà Vinh	-	195.282.937
Các khoản khác	6.401.727.022	2.247.080.065
Cộng	6.450.275.472	2.522.363.002

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

1. Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	Công ty con
2. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	Công ty con
3. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	Công ty con
4. Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	Công ty con
5. Công ty TNHH BT Đức sẵn VINA-PSMC	Công ty con
6. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	Công ty liên kết
7. Công ty CP Thủy điện Đắkr'tinh	Công ty liên kết
8. Công ty CP Bê tông Biên Hòa	Công ty liên kết
9. Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	Công ty liên kết
10. Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	Công ty liên kết
11. Công ty CP Đầu tư Nhân Phúc Đức	Công ty liên kết
12. Công ty CP Chương Dương	Công ty liên kết
13. Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh nhà Cửu Long	Công ty liên kết
14. Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	Công ty liên kết
15. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu/phải trả với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	29.750.930.467	29.711.634.806
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	792.241.340	20.530.211.683
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	26.214.088.232	3.311.479.196
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	116.677.364.540	89.258.572.609
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	4.004.737.951	4.004.737.951
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	227.285.940.769	104.046.847.169
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	5.372.771.286	4.891.269.363
Cộng – Xem thêm mục 4.3	410.098.074.585	255.754.752.777

(Xem tiếp trang sau)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn:		
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	21.780.605.299	34.735.327.871
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	119.735.149.675	242.706.384.302
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	55.708.969.482	154.591.888.014
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	71.895.230.218	64.293.701.037
Công ty CP Bê tông Biên Hòa	2.096.933.972	2.096.933.972
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	46.758.581.987	47.671.206.685
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	39.157.221.775	39.157.221.775
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	3.446.392.500	3.446.392.500
Công ty CP Đầu Tư Nhân Phúc Đức	117.682.000	117.682.000
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long	191.130.884	191.130.884
Cộng – Xem thêm mục 4.4	360.887.897.792	589.007.869.040
	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu về cho vay – Xem thêm mục 4.5:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	2.694.816.092	2.690.183.834
Công ty CP Chương Dương	3.151.215.023	6.291.596.242
Cộng	5.846.031.115	8.981.780.076
Dài hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	24.253.344.358	24.211.654.036
Công ty CP Chương Dương	56.721.867.851	56.624.365.714
Cộng	80.975.212.209	80.836.019.750

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải thu khác:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	4.423.149.079	4.423.149.079
Công ty CP Thủy điện Đăkr'tih	60.152.490.000	40.117.660.000
Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	-	126.542.624
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	64.876.473.644	
Công ty CP Bê Tông Biên Hòa	633.877.000	633.877.000
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	466.667.000	466.667.000
Công ty CP Chương Dương	7.466.696.000	3.733.348.000
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	2.652.519.130	7.324.519.130
Công ty TNHH BT Đức sẵn VINA-PSMC	3.082.560.421	3.082.560.421
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	1.071.001.800	535.500.900
	145.088.064.274	60.443.824.154
Dài hạn:		
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	425.072.165.343	501.101.449.229
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	6.425.320.264	6.425.320.264
Công ty CP Thủy điện Đăkr'tih	5.608.548.173	5.608.548.173
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	1.771.832.692	1.912.197.196
	438.877.866.472	515.047.514.862
	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải trả người bán – Xem thêm mục 4.12:		
Ngắn hạn:		
Công ty CP Chương Dương	5.120.921.080	12.520.041.640
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh vật tư (C&T)	-	4.788.445.487
	5.120.921.080	17.308.487.127
	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND
Phải trả người bán – Xem thêm mục 4.12:		
Dài hạn:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	58.327.622.459	45.192.411.068
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	37.111.575.407	30.484.464.248
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	3.686.823.243	2.951.998.005
Công ty CP Chương Dương	639.843.242	639.843.242
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửu Long	90.265	90.265

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Công ty CP Xây dựng và Khai thác VLXD Miền Trung	-	1.039.167.322
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Tổng	3.804.202.327	3.804.202.327
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	10.207.884.608	2.736.501.063

Cộng	113.778.041.551	86.848.677.540
	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND

Người mua trả tiền trước:

Ngắn hạn:

Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Vật Tư (C&T)	-	634.041.210
Công ty CP Xây dựng & Kinh doanh Nhà Cửa Long	-	1.600.000

Cộng – Xem thêm mục 4.13	-	635.641.210
	Tại ngày 30/09/2020 VND	Tại ngày 01/01/2020 VND

Phải trả khác:

Ngắn hạn – Xem thêm mục 4.16:

Công ty CP Chương Dương	107.410.177	107.410.177
-------------------------	-------------	-------------

Dài hạn:

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cầu Đồng Nai	552.307.695.817	434.249.515.236
--	-----------------	-----------------

Cộng – Xem thêm mục 4.16	552.307.695.817	434.249.515.236
---------------------------------	------------------------	------------------------

Trong năm, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Bán hàng:		
Công ty CP Đầu tư Xây Dựng Số 1 Mê Kông	217.647.645.555	196.716.539.276
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	6.462.024.031	113.682.289.869
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	50.771.038.757	4.948.753.131
Cộng – Xem thêm mục 5.1	274.880.708.343	315.347.582.276

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu xây dựng - khấu trừ thầu phụ:		
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	117.695.788.027	215.193.841.351
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	2.775.378.650	2.953.765.404
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	1.573.993.450	2.700.827.176
Cty CP Chương Dương	266.755.409	45.579.425
Cty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai		21.345.455
Công ty CP Xây dựng Số 1 Mê Kông	485.351.787	375.079.324
	<u>122.797.267.323</u>	<u>221.290.438.135</u>
Cộng – Xem thêm mục 5.1		

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí mua hàng:		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	144.782.728	944.839.998
Cộng	<u>144.782.728</u>	<u>944.839.998</u>

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Dịch vụ xây lắp do các bên liên quan cung cấp:		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	133.891.667.123	51.827.473.647
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	24.603.369.554	7.006.528.821
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	421.117.548.389	671.314.710.051
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Nguyên	399.469.301.721	284.407.037.410
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Tổng		1.552.801.795
Cty CP Chương Dương	8.048.142.772	45.429.008.323
Cty CP Xây Dựng & Kinh Doanh Nhà Cừu Long		445.532.528
Cộng	<u>987.130.029.559</u>	<u>1.061.983.092.575</u>

(Xem tiếp trang sau)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CTCP

Địa chỉ: Số 111A Đường Pasteur, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu hộ lãi cho vay:		
Công ty CP Chương Dương	899.337.314	1.215.605.791
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	384.543.126	517.948.429
Cộng	1.283.880.440	1.733.554.220
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Phí quản lý cho vay:		
Công ty CP Chương Dương	241.519.292	166.142.098
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Hưng	103.269.657	97.495.232
Cộng	344.788.949	263.637.330
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Góp vốn:		
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	8.925.000.000	
Công ty CP Đầu tư Đường ven biển Hải Phòng	50.063.295.000	150.971.965.696
Cộng	58.988.295.000	150.971.965.696
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Tiền thu phí Cầu Đồng Nai nộp về:		
Cty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai	356.713.221.197	379.817.782.000
Cộng	356.713.221.197	379.817.782.000
	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Chi hệ khoản hoàn trả vốn cho nhà đầu tư bên ngoài:		
Cty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai	10.754.677.022	11.390.000.000
Cộng	10.754.677.022	11.390.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	Năm 2020 VND	Năm 2019 VND
Cần trừ tiền vốn góp GD IV với giá trị đầu tư dự án:		
Cty CP Đầu Tư và Xây Dựng Cầu Đồng Nai	110.288.910.297	180.395.000.000
Cộng	110.288.910.297	180.395.000.000

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Cổ tức và lợi nhuận được chia:		
Công ty CP Xây dựng Số Một Việt Quang	1.071.001.800	1.428.002.400
Cty CP Xây Dựng Số Một - Việt Nguyên	2.824.078.964	
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	1.224.000.000	1.632.000.000
Công ty CP Thủy điện Đắkr'tih	60.104.490.000	68.118.422.000
Công ty CP Chương Dương	7.466.696.000	5.600.022.000
Công ty CP Xây dựng & Kinh Doanh Nhà Cửu Long	262.630.200	349.440.000
Cộng	72.952.896.964	77.127.886.400

7. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Hiện nền kinh tế đang có những sự kiện không chắc chắn có liên quan đến COVID-19 là dịch bệnh đã phát sinh từ đầu năm 2020. Tuy nhiên, khả năng xảy ra mức độ ảnh hưởng tiêu cực của Covid-19 đến doanh thu và kết quả kinh doanh của Công ty trong năm tài chính tới còn tùy thuộc vào thời gian và diễn biến của dịch bệnh.



Trương Xuân Thương
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2020



Phan Văn Vũ
Kế toán trưởng



Lê Hữu Việt Đức
Tổng Giám đốc